

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

Prescription de l'Hypothèque

PAR

10-20 ANS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le *Samedi 1^{er} Juin 1901, à 10 heures*

PAR

J. SLATINÉANO

Président : M. WEISS, Professeur.

Suffragants : { MM. Ambroise COLIN } *Agrégés.*
BARTIN

PARIS

LIBRAIRIE DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL GÉNÉRAL DES LOIS & DES ARRÊTS

FONDÉ PAR J.-B. SIREY, ET DU JOURNAL DU PALAIS

Ancienne Maison L. LAROSE & FORCEL

22, rue Soufflot (5^e arrond.)

L. LAROSE, Directeur de la Librairie

1901

THÈSE
POUR LE DOCTORAT

Imprimerie des Malmaisons

A. JEQUIER

27, Rue Gandon, 27

PARIS



FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

Prescription de l'Hypothèque

PAR

10-20 ANS,

PAR

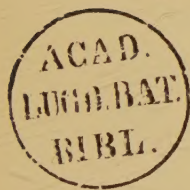
J. SLATINÉANO

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Samedi 1^{er} Juin 1901, à 10 heures

Président : M. WEISS, Professeur.

Suffragants : { MM. Ambroise COLIN } *Agrégés.*
BARTIN.



PARIS

LIBRAIRIE DE LA SOCIÉTÉ DU RECUEIL GÉNÉRAL DES LOIS & DES ARRÊTS

FONDÉ PAR J.-B. SIREY, ET DU JOURNAL DU PALAIS

Ancienne Maison L. LAROSE & FORCEL

22, rue Soufflot (5^e arrond.)

L. LAROSE, Directeur de la Librairie

1901

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux Opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

Prescription de l'Hypothèque

Par 10-20 ans

Nous nous sommes proposé pour but, dans ce travail, l'étude de la prescription de l'hypothèque par 10-20 ans, avec juste titre et bonne foi. Nous voudrions, dans cette introduction, expliquer brièvement la raison qui a déterminé le choix de notre sujet.

Précisons tout d'abord l'hypothèse de fait dans laquelle il est nécessaire de se placer pour que notre question de la prescription de l'hypothèque puisse se poser, c'est-à-dire de

son extinction par l'expiration d'un certain laps de temps écoulé dans certaines conditions.

Il ne peut bien évidemment pas s'agir de la perte du droit hypothécaire se produisant comme un corollaire de la perte par prescription extinctive du droit de créance. Il est bien vrai sans doute que si la négligence du créancier à exercer sa créance se prolonge pendant 30 (trente) ans, l'extinction du droit hypothécaire s'ensuivra, mais cette extinction aura pour cause unique la perte de la créance qui entraîne après elle, et par voie de conséquence, la perte de la garantie hypothécaire accessoire qui la fortifiait. Et cette perte de l'hypothèque s'explique elle-même, par la raison fort simple que l'hypothèque n'a plus de raison d'être, quand la créance une fois disparue, il ne reste plus rien à garantir. C'est par une véritable *inelegantia juris* que le droit romain admettait depuis l'Empereur Justin, que l'hypothèque durait dix ans de plus que la créance prescrite, qu'elle se prescrivait par 40 ans, et que dans

les 10 dernières années, le débiteur était comme un tiers détenteur tenu au délaissement.

On pourrait cependant défendre la solution romaine en faisant remarquer que malgré la prescription, la créance éteinte au point de vue civil subsiste *juri naturali* et partant peut servir de support à la garantie hypothécaire destinée à la fortifier. Il n'en reste pas moins que l'hypothèque paraît plutôt devoir n'intervenir comme garantie de la créance que du moment que cette créance est susceptible de sortir un effet utile. Il ne peut s'agir en effet de contraindre le débiteur à paiement par voie hypothécaire du moment ou on ne l'y pourrait contraindre par voie directe et principale.

Il nous faut donc supposer une prescription de l'hypothèque se produisant en dehors de toute perte de la créance, et le simple bon sens suffit dès lors à indiquer que le débiteur ne pourra, sous aucun prétexte, invoquer un laps de temps quelconque, dont l'écoulement l'aurait affranchi de l'hypo-

thèque qu'il a lui-même consentie pour sûreté de la dette contractée. Il a, par sa propre volonté, attaché l'hypothèque à la garantie de la créance; l'effet du temps ne pourra faire qu'il ne l'y ait attaché effectivement, et ne pourra par suite l'autoriser à l'en détacher. Et tant que l'immeuble auquel l'hypothèque est affectée demeurera entre les mains du débiteur qui l'y a affectée, la prescription de l'hypothèque ne pourra se concevoir. Aussi est-ce dans un simple but de simplification de la tenue des registres, que la loi oblige les créanciers hypothécaires à renouveler leurs inscriptions tous les 10 ans (art. 2154, C. civ.). Mais que l'immeuble sorte des mains du débiteur et passe aux mains d'un tiers détenteur, d'un acquéreur par exemple, et la situation change du tout au tout. Ce tiers acquéreur va concevoir le désir très légitime d'obtenir une propriété foncière, libre de charges consenties pour la sûreté des dettes qui ne sont pas les siennes, et qui cependant le menace d'une expropriation forcée. Et son désir se trouvera d'accord

avec l'intérêt général de la propriété immobilière, dont la libre circulation importe à la prospérité d'un pays. Que le créancier hypothécaire se hâte donc d'exercer son droit ; sinon l'acquéreur, au bout d'un certain temps, qu'abrégera nécessairement l'ignorance où il se trouve de l'existence des charges — grevant une propriété, dont il est l'acquéreur en vertu d'un titre légitime, se prétendra à bon droit plein et entier propriétaire, et méconnaîtra les restrictions hypothécaires qu'on voudrait lui imposer. Qu'un tiers non obligé à la dette se trouve donc détenteur d'un immeuble hypothéqué, qu'il possède avec juste titre et bonne foi, et l'expiration d'un délai de dix à vingt ans lui permettra d'invoquer la prescription comme moyen de droit destiné à repousser les prétentions d'un créancier hypothécaire qui voudrait exercer contre lui le droit de suite.

L'hypothèse de fait à supposer, pour qu'il y ait lieu à prescription de l'hypothèque par 10-20 ans, est donc celle d'une détention de l'immeuble par un tiers non personnelle-

ment obligé à la dette, et qui s'est rendu acquéreur de l'immeuble hypothéqué avec juste titre et bonne foi.

Il va d'ailleurs de soi que le tiers qui a constitué un de ces biens en hypothèque pour garantir le paiement de la dette d'autrui, que la caution réelle pour employer le langage de la doctrine ne peut acquérir la libération de son fonds par la prescription de 10-20 ans : c'est lui-même qui a constitué l'hypothèque; comment pourrait-il s'en affranchir?

Nous avons dit de quoi nous allions parler; reste à indiquer pourquoi nous allons en parler.

Disons tout de suite que ce n'est pas l'attrait de l'étude des applications pratiques, d'une institution juridique vivante et féconde en résultats quotidiens et concrets qui nous a séduit. Nous aurions alors fait un bien mauvais choix en nous occupant de la prescription de l'hypothèque par 10-20 ans; car c'est une institution à son déclin et dont la disparition totale est peut-être imminente.

Elle est une survivance d'un régime hypothécaire disparu, et elle est menacée dans son existence même par l'arrivée à grands pas d'un régime hypothécaire nouveau. Elle suppose en effet un acquéreur qui se trouve dans l'ignorance des charges hypothécaires qui grèvent l'immeuble qu'il détient, et cette ignorance des charges hypothécaires, est de nos jours, pour ainsi parler, impossible avec le système de la publicité tel qu'il fonctionne. Il suffit à l'acquéreur de se rendre au bureau du conservateur des hypothèques pour dissiper le doute qu'il peut avoir relativement à l'existence d'hypothèques grevant ses biens, réserve faite bien entendu des hypothèses exceptionnelles où le régime de publicité cesse de recevoir son application. On peut même espérer que bientôt ces dernières traces de la clandestinité des hypothèques disparaîtront. Et même, le tiers acquéreur cesserait d'avoir toute apparence même de raison d'alléguer son ignorance des charges hypothécaires, et partant la prescription de l'hypothèque avec juste titre et bonne foi

cesserait d'avoir toute raison d'existence, si le système de la publicité réelle, si le livre foncier remplaçait nos registres actuels de publicité immobilière. Les détenteurs d'immeubles, tenus au courant de l'exacte situation de l'immeuble qu'ils ont en main, n'ont aucune sorte d'objection à présenter, quand les créanciers hypothécaires font valoir leurs droits. Peut-être, cependant, pourrait-on se demander (mais notre thèse ne comporte pas l'examen de la question) si la prescription de 30 ans, ne pourrait être opposée au créancier hypothécaire demeurant dans l'inaction pendant ce temps. Ce n'est en tous cas pas à dire, bien certainement, que les tiers détenteurs n'ont pas un moyen de forcer le créancier hypothécaire à recevoir, en paiement de sa créance, le prix de l'immeuble et à débarrasser, par cette libération, l'immeuble des charges hypothécaires qui le grèvent; ce moyen, c'est la purge. Mais, précisément, l'existence de ce moyen, la possibilité, pour les tiers détenteurs, de se débarrasser des hypothèques, en offrant de payer

aux créanciers, la somme qui représente la valeur *véritable* (*vraie*) de l'immeuble, va leur permettre, de s'assurer, la libre possession de ces immeubles, affranchis d'hypothèques. Et la purge des hypothèques atteindra de façon plus efficace, le résultat de la prescription de l'hypothèque.

En résumé donc, avec un système de publicité, assez perfectionné pour exclure tout prétexte d'ignorance des charges qui grèvent la propriété, de la part d'un tiers détenteur d'immeuble hypothéqué, notre institution perd toute utilité; elle est remplacée alors, et avantageusement remplacée, par cette autre institution (purge), dont le but, est de fournir aux tiers détenteurs d'immeubles hypothéqués un moyen de débarrasser la propriété qu'ils détiennent, des charges qui la grèvent.

Mais ce qui nous a paru intéressant à montrer, c'est précisément, à la suite de quelles transformations successives, on s'est acheminé du système de la clandestinité qui nécessitait le palliatif de la prescription de

l'hypothèque, vers le système de la publicité réelle qui la rendra inutile, et fera jouer à la purge des hypothèques, perfectionné dans son mécanisme, le rôle exclusif dans l'œuvre de libération des charges hypothécaires grévant la propriété immobilière.

Et ce n'est pas seulement, par le côté historique, que notre sujet présente de l'intérêt; c'est aussi à raison de la difficulté juridique qu'offre la détermination du véritable caractère de notre prescription. Au premier abord, il apparaît bien que cette sécurité matérielle assurée par le temps à l'acquéreur, mis à l'abri de tout danger d'éviction, s'analyse en une perte de droit pure et simple de la part du titulaire du droit hypothécaire, et qu'aucune acquisition de droit ne s'ensuit pour le tiers détenteur, simplement assuré dans sa paisible possession. Et, c'est du côté de la prescription extinctive que les préférences se manifestent tout naturellement. Mais en examinant de près les conditions requises de la part du tiers détenteur, pour que la prescription de l'hypothèque se réalise à son

profit, un doute naît, résultant de ce fait, que ce sont les conditions mêmes qui conduisent à l'acquisition de la propriété, par l'usucapion, qu'on exige de lui pour qu'il soit assuré de devenir le maître incontesté de l'héritage, franc et quitte de toutes charges hypothécaires. Et dès lors, la question se pose de savoir, si cette possession prolongée d'une propriété, considérée par le possesseur comme libre de charges, possession prolongée qui finit par libérer la propriété des hypothèques qui la grevaient, ne doit pas être considérée de préférence, comme une acquisition nouvelle; l'élément nouveau consistant dans l'acquisition de ce qui manquait à la propriété pour être complète, dans l'acquisition de ce démembrement de la propriété qu'est l'hypothèque.

Pour qui donc voudrait ne tenir compte dans l'étude du droit que des applications positives et concrètes, que les problèmes juridiques soulevés et résolus facilitent, l'étude de la prescription de l'hypothèque n'offrirait aucune espèce d'intérêt. Elle est une

institution qui survit à un régime disparu, et même comme survivance, elle est menacée dans son existence même.

Mais précisément, elle permet à titre de survivance, d'accentuer mieux les différences entre l'ancien régime hypothécaire qu'elle représente, et le nouveau régime hypothécaire qui lui a enlevé presque toute raison d'être. Et d'un autre côté, si elle a survécu, mais c'est précisément parce qu'elle avait des caractères originaux très accusés qui ont assuré sa persistance et dont l'étude offre à l'analyse juridique un véritable intérêt. Aussi bien donc, en se plaçant au point de vue de l'histoire, qu'en se plaçant au point de vue du caractère juridique de l'institution, on peut se livrer à un exercice utile pour soi en examinant cette institution juridique.

I^{re} PARTIE : *Histoire de la prescription, de l'hypothèque par 10-20 ans;*

II^e PARTIE : *Nature juridique de la prescription de l'hypothèque par 10-20 ans;*

III^e PARTIE : *Conditions d'existence de la prescription de l'hypothèque.*

A — *Conditions nécessaires pour permettre à la prescription de l'hypothèque de se réaliser par 10-20 ans;*

B — *Causes qui peuvent empêcher la prescription de l'hypothèque par 10-20 ans de se réaliser.*

PREMIÈRE PARTIE

Histoire de la prescription de l'hypothèque par 10-20 ans.

L'organisation de la prescription de l'hypothèque prend sa source dans le caractère occulte de l'hypothèque. On comprend en effet, que du moment où l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué était dans l'impossibilité de se mettre au courant et partant de se rendre compte, des charges hypothécaires qui grevaient la propriété dont il se rendait acquéreur, il était indispensable de lui permettre de consolider par l'effet du temps une situation aussi précaire. La propriété à l'origine, incomplète, démembrée, devenait par suite de sa possession longtemps prolongée, une propriété pleine et

entière. Une longue possession d'état de propriétaire, à l'abri de toute espèce de réclamation, depuis un certain temps, valait titre de propriété exempt de charge, purgeait le vice des affectations hypothécaires, grevant l'immeuble au moment de l'acquisition. On ne pouvait prolonger indéfiniment le sort de l'acquéreur d'immeuble qui se serait vu ruiné, bien qu'ayant traité avec le véritable propriétaire, par la découverte d'hypothèques secrètes dont rien n'avait pu l'avertir. On le pouvait d'autant plus difficilement, que (du moins dans le système du droit romain et de l'ancien droit français) au vice de clandestinité s'ajoutait le caractère de généralité de l'hypothèque. Comme il était permis d'établir à volonté des hypothèques générales frappant tous les biens présents du débiteur et tous ceux qu'il pouvait acquérir par la suite, le créancier, désireux d'avoir le maximum de sécurité, exigeait habituellement une hypothèque générale, laquelle avait pour effet de multiplier le nombre des immeubles frappés d'hypothèque. De la sorte, la généralité de l'hypothèque, aggravait le vice de clandestinité, en multipliant pour les acquéreurs les occasions d'avoir à en subir les effets. Et cette généralité de l'hypothèque, rendant plus sensible le vice de clandestinité, rendait plus urgent l'existence de la prescription de l'hypothèque,

moyen pour l'acquéreur de purger, par l'effet du temps, ce vice de clandestinité.

Mais s'il importait aux acquéreurs de voir, au bout d'un certain temps, leur propriété devenue une propriété franche et libre d'hypothèques, au lieu de demeurer une propriété démembreée par l'existence de droits réels d'hypothèques, il n'importait pas moins aux titulaires de ces droits réels, d'assurer la conservation de leurs hypothèques, en avertissant publiquement les tiers détenteurs, de l'existence des hypothèques sur les fonds qu'ils avaient en mains. A cet effet, notre ancien droit leur assurait le moyen d'obtenir du tiers détenteur une reconnaissance ou déclaration d'hypothèque, avec promesse de payer à l'échéance, après discussion des obligés personnels. Cette action particulière qu'avait le créancier hypothécaire à l'encontre des tiers détenteurs, dans le but d'interrompre la prescription de l'hypothèque et de garantir la conservation de son droit hypothécaire s'appelait « action en déclaration d'hypothèque. »

Il y est fait allusion encore dans l'art. 2173 qui parle d'un tiers détenteur qui a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement. Mais c'est la clandestinité de l'hypothèque qui était la cause principale de son utilité; c'est elle

qui légitimait la prescription de l'hypothèque, et pour empêcher cette prescription de l'hypothèque, il fallait lever le vice de clandestinité; faire apparaître l'hypothèque au grand jour, voilà précisément le but et la fonction de l'action en déclaration d'hypothèque.

Combien peu une pareille organisation protégeait les tiers acquéreurs, et partant combien elle rendait peu sûres les mutations de propriété; combien elle entravait la libre circulation des biens, il suffit pour s'en convaincre d'observer que l'hypothèque n'apparaissait en pleine lumière, que postérieurement à l'acquisition, par l'action d'interruption que le créancier hypothécaire exerçait. Mais cette action sauvegardait sans doute le droit du titulaire de l'hypothèque, mais au détriment du tiers détenteur, prévenu après coup, l'aliénation une fois consommée, des vices hypothécaires qui altéraient sa valeur et réduit à un illusoire recours en dommages-intérêts contre le vendeur qui l'avait trompé. Ce qu'il fallait trouver, c'était un moyen d'assurer au jour même de l'acquisition, à l'acquéreur, pleine et entière sécurité, en lui permettant de se débarrasser des charges hypothécaires, et aux créanciers hypothécaires la sauvegarde de leurs droits en leur assurant un paiement effectué avec toutes les garanties désirables. Le prix d'ac-

quisition offert en paiement aux créanciers hypothécaires, avec faculté pour eux de ne pas s'en contenter et de surenchérir, s'ils trouvent ce prix insuffisant. Voilà le moyen que le droit moderne imaginera et qui offrira garantie suffisante aux capitalistes prêteurs et aux capitalistes acquéreurs.

Mais, en vérité, pour que cette purge effectuée au moment de l'acquisition puisse se réaliser, il est une condition indispensable : c'est que les charges hypothécaires dont l'acquéreur va se débarrasser soient connues de lui; et pour qu'elles soient connues de lui, un système de publicité est évidemment indispensable. On ne peut se débarrasser des charges, pour gênantes qu'elles soient, qu'à la condition première de les connaître, et on ne peut les connaître qu'à la condition, non moins évidente, qu'elles soient rendues publiques pour nous. Et le même vice de clandestinité, qui dans notre ancien droit, avait rendu nécessaire la prescription de l'hypothèque, remède imparfait, rendait de même impossible, le vrai moyen pratique de nettoyer un immeuble des charges hypothécaires qui le grèvent : la purge des hypothèques.

Ce n'est pas cependant que déjà dans l'ancien droit, une véritable campagne n'ait été engagée pour obliger les propriétaires fonciers à faire

connaître par la publicité l'état actuel de leur fortune immobilière. Mais on comprend aisément à quelle résistance intéressée on devait se heurter dans cette tentative ; la révélation des charges hypothécaires, grevant les immeubles eût jeté le discrédit sur les premières familles de France.

On avait cependant à sa disposition un excellent et simple moyen d'organiser la publicité hypothécaire, et Colbert (édit de mars 1673) fait les plus grands efforts pour le succès de son emploi. Il suffisait de généraliser une pratique qui s'était introduite dans les pays de nantissement. Il est bien vrai qu'elle s'était introduite non pour prémunir les tiers contre le danger des hypothèques occultes, mais bien pour permettre aux seigneurs de percevoir plus facilement leurs profits féodaux. Mais il n'importe, elle pouvait amener un système de publicité pour les hypothèques. Et il n'eût été que plus remarquable de voir une institution, créée pour protéger les droits féodaux, se retourner contre les propriétaires d'immeubles et les astreindre dans l'intérêt public, à une publicité qu'ils avaient édictée dans leur propre intérêt.

Dans les pays dits de nantissement, en effet, qui comprenaient certains pays coutumiers du Nord, notamment du ressort du Parlement de Flandre, les seigneurs avaient organisé, pour assurer la per-

ception de leurs profits féodaux, un système de publicité des mutations immobilières. C'était un souvenir de l'ancienne formalité du vest-devest, de l'investiture féodale, affirmation du droit supérieur de propriété du seigneur suzerain, qui n'accorde investiture à l'ayant-cause de son vassal, que moyennant prélèvement de l'impôt. Ce contrôle intéressé, exercé par le seigneur sur les constitutions de droits réels concédés par leurs vassaux, cette affirmation de leurs droits sur les terres dont ils entendaient garder le domaine direct, aboutit en fait à un régime de publicité des mutations dans la propriété foncière, et aussi en notre matière à l'organisation d'un système de publicité hypothécaire.

Il eût été donc facile d'étendre à toute la France les règles des pays de nantissement. Une simple écriture sur les registres du greffier, tenue à la disposition du public, eût permis aux capitalistes prêteurs de se renseigner sur l'exacte situation immobilière de l'immeuble, avant que de l'accepter en garantie de leur emprunt, et eût permis aux capitalistes acquéreurs d'immeubles, de connaître exactement la valeur foncière des biens dont ils devenaient propriétaires. Les pays de nantissement étaient au surplus, pleinement satisfaits de ce régime de publicité et pompeusement, le Parle-

ment des Flandres déclarait qu'il fallait considérer la publicité de l'hypothèque comme le chef-d'œuvre de la sagesse humaine, comme un droit fondamental, dont l'usage avait produit dans tous les temps, les plus heureux effets et avait établi autant de confiance que de facilité dans les affaires que les peuples belges traitaient entre eux.

Il est curieux de noter que la France entière a failli adopter le système de la publicité, dès le commencement du XV^e siècle, pendant le court intervalle de temps que dura la domination anglaise. Henri VI, roi de France et d'Angleterre, essaya de faire en sorte « que chacun puisse avoir certainté et vraie connaissance des charges et hypothèques » et rendit à cet effet une ordonnance, le 27 mai 1424, spéciale d'ailleurs, à la prévôté de Paris. Mais cette ordonnance ne survécut pas à la domination passagère de Henri VI.

Et si l'on néglige quelques tentatives fiscales des édits de 1553, 1581, 1606, il en faut venir à l'infructueuse tentative de Colbert, infructueuse par suite de l'invincible résistance des familles nobles, jalouses de cacher leur véritable situation de fortune. Mais l'idée de Colbert ne fut pas abandonnée, et le chancelier Maupou s'efforça, par un édit de 1771, d'atteindre en partie, par voie oblique, le but que Colbert n'avait pu directement réaliser. Il

tâcha de permettre aux acquéreurs d'immeubles, sinon de connaître directement la situation foncière du bien acquis, du moins d'arriver au moment de la mutation de propriété à débarrasser l'immeuble des charges hypothécaires, en obligeant à cet effet les créanciers hypothécaires, à se faire connaître dans un délai déterminé, à peine de perte de leurs droits.

Expliquons-nous sur ce point le plus brièvement possible. Les acquéreurs d'immeubles ne pouvaient les libérer des hypothèques qui les grevaient : ils ne les connaissaient pas. Mais la pratique avait admis que si les créanciers hypothécaires faisaient vendre sur saisie immobilière l'immeuble affecté à leur gage, l'adjudication sur saisie, décret de justice, aurait pour effet d'éteindre toutes les hypothèques que les créanciers n'auraient pas fait valoir dans les délais de la procédure. Mais il fallait, pour que cette purge hypothécaire pût s'opérer, que les créanciers hypothécaires eussent pris l'initiative de poursuivre l'expropriation forcée de l'immeuble. La pratique imagina de façon fort ingénieuse de faire, en cas d'aliénation volontaire, intenter une sorte d'action fictive en expropriation forcée, par un créancier complaisant muni d'un titre simulé, qu'annulait une contre-lettre. Cette saisie fictive, donne ouverture à une procédure dite du

« décret volontaire », qui avait pour but de faire passer l'immeuble net aux mains de l'acquéreur. Mais en vérité, la procédure était extrêmement longue et coûteuse et pour arriver à nettoyer l'immeuble, il fallait, ou peu s'en faut, en laisser le prix aux mains des gens de justice.

Ce que voulut Colbert précisément, du moins dans un cas particulier, ce fut simplifier, en la débarrassant de son caractère compliqué et fictif, cette procédure du décret volontaire. A cet effet, un édit voisin de l'édit sur la publicité de mars 1673, organisa une procédure de publicité, consistant en l'affichage pendant deux mois, à la porte du Tribunal du baillage ou de la sénéchaussée dans laquelle le bien était vendu, du contrat d'acquisition. Les créanciers hypothécaires devaient se faire connaître, dans le délai de deux mois, par une opposition ; faute de quoi ils étaient déchus de leurs droits hypothécaires.

Cette procédure ne s'appliquait qu'à un cas spécial, celui où il s'agissait des rentes immobilières de l'Hôtel de Ville de Paris. C'est cette procédure, en effet, que le chancelier Maupou généralisa par l'édit de 1771, précurseur de notre procédure de la purge.

On le voit donc, notre ancien droit avait à merveille compris l'insuffisance de la prescription

de l'hypothèque comme moyen de débarrasser, par l'effet du temps, les acquéreurs des charges hypothécaires qui les grevaient à leur insu. Il avait aussi entrevu et partiellement pratiqué le véritable remède : assurer aux acquéreurs l'exacte connaissance de la situation foncière de leur immeuble, par une publicité bien réglée des hypothèques, et pour remplacer la prescription de 10-20 ans de l'hypothèque, organisa une procédure qui permette de suite aux acquéreurs, d'être légalement débarrassés des charges hypothécaires qui surchargent l'immeuble, à son entrée dans le patrimoine. Mais d'obstinées résistances, que la Révolution seule put briser, empêchait la généralisation du système de publicité; et notre prescription de l'hypothèque à raison de cette clandestinité, comme à raison du caractère ruineux de la purge, demeure le seul moyen, tant bien que mal pratique, d'assurer par le temps, libre possession aux acquéreurs de biens fonciers. Il appartenait aux créanciers hypothécaires désireux d'empêcher cette prescription, d'exercer l'action d'interruption, l'action en déclaration d'hypothèque.

Avec la loi de Brumaire an VII, et avec notre Code Civil, le système de la publicité hypothécaire l'emporte sur toute la ligne et la purge des hypothèques, moyen commode et sûr de nettoyer

l'immeuble des hypothèques qui le grève, oblige la prescription de l'hypothèque à lui céder la place, du moins dans la plupart des cas. Ce sont les seules lacunes de la publicité et de l'organisation de la purge des hypothèques, qui laissent encore quelque place à notre prescription de l'hypothèque devenue pièce étrangère ou presque, à notre régime hypothécaire.

Quand il s'agit de petites propriétés (et en vérité nombreuses sont les mutations de propriété portant sur des parcelles de 100-600 fr. plus de 350.000 par an a-t-on dit à la séance de la Commission du cadastre du 23 Juin 1892), quand il s'agit de petites propriétés surtout rurales, la procédure de la purge est infiniment trop coûteuse pour être employée. Si bien que la prescription de l'hypothèque est la purge des pauvres. On sait combien défectueux est le procédé. Et le caractère onéreux de la procédure de purge, donne ainsi raison de subsister à la prescription de l'hypothèque.

De même, le caractère encore défectueux de notre régime de publicité hypothécaire, explique sa survivance. Mais ici quelques explications deviennent nécessaires, pour bien faire comprendre, comment un mécanisme perfectionné de publicité hypothécaire, ferait disparaître totalement du domaine du droit, sinon la prescription trentenaire de l'hypo-

thèque du moins notre prescription de l'hypothèque par 10-20 ans avec juste titre et bonne foi. Ce qui fait que dans notre régime hypothécaire actuel cette prescription se comprend encore, c'est que le tiers détenteur peut soutenir avec quelque apparence de raison, qu'il croyait que la chose détenue n'était pas grevée d'hypothèque. On lui a vendu un bien : il le présume libre d'hypothèque ; il n'a pas le désir de s'assurer du contraire. On peut l'arguer de négligence non de mauvaise foi ; il est bien décidé à ne pas faire les frais de la purge si l'immeuble est hypothéqué, ces frais absorberaient la valeur de l'immeuble. Va-t-on l'empêcher de rester dans le *statu quo* et lui enlever le bénéfice de la prescription de l'hypothèque ?

La loi a même imaginé une action, l'action en déclaration d'hypothèque, qui fonctionne encore de nos jours et dont le but est précisément de l'avertir officiellement de l'existence des hypothèques. Le créancier n'a qu'à employer les moyens légaux de l'interruption que la loi lui ménage pour sauvegarder son droit hypothécaire et l'action en déclaration n'est ni le seul ni le plus normal. Il ne plaît pas aux débiteurs d'aller trouver le conservateur des hypothèques pour faire procéder à de minutieuses recherches, qui seraient longues, coûteuses et qui auraient pour effet de l'empêcher d'arri-

ver à la prescription avant l'expiration de 30 ans. De nos jours donc, l'existence d'une inscription sur les registres, ne suffit pas à constituer le possesseur de l'immeuble en état de mauvaise foi à l'égard des charges hypothécaires établies sur son immeuble.

Le créancier hypothécaire sera d'ailleurs admis à prouver, par tous les moyens, la connaissance que le tiers détenteur avait de la situation hypothécaire. Il est au surplus un cas particulier où la situation de l'acquéreur de l'immeuble hypothéqué, qui ne veut pas procéder à la purge et qui entend se réserver, en demeurant dans le *statu quo*, la faculté de prescrire l'hypothèque par 10-20 ans, offre un intérêt tout-à-fait particulier.

Nous voulons parler du cas, où l'immeuble est grevé d'hypothèques qui ne sont pas inscrites et qui sortent cependant effet, des hypothèques légales des mineurs ou de la femme mariée. Pour faire apparaître les hypothèques qui ne sont pas assujetties à la publicité, le tiers acquéreur n'a qu'un moyen, procéder à la purge spéciale que la loi organise. Mais cette purge exige un minimum de 15-20 formalités, des délais de 3-4 mois, une dépense de 120-150 francs. C'est dire qu'elle est inabordable pour les biens fonds dont la valeur est inférieure à 500 francs. Et c'est légitimer l'usage de la prescription de l'hypothèque, qui reprend vigueur à raison

de la clandestinité de l'hypothèque et du caractère ruineux de la purge.

C'est dans ce cas que notre prescription sert de moyen fort imparfait mais seul utilisable, pour arriver à nettoyer l'immeuble des charges occultes qui le grèvent.

Pour arriver à permettre à l'acquéreur de débarrasser, à moins de frais et d'une façon plus complète ses immeubles des charges hypothécaires, et pour faire reculer davantage encore notre prescription devant la purge, il faudrait donc, et c'est une réforme bien désirable, rendre l'inscription hypothécaire obligatoire pour toutes les hypothèques sans aucune exception. On déciderait que l'hypothèque des mineurs et des femmes mariées, ne vaudraient plus que par l'inscription dans laquelle elles devront être spécialisées. Pour protéger d'ailleurs les incapables, qu'une pareille mesure pourrait menacer, on interdirait à la femme de renoncer entièrement à son hypothèque légale ou aux bénéfices de l'inscription. On ferait déterminer par le conseil de famille, le montant de l'inscription à prendre sur les immeubles du tuteur. Nous ne voyons même pas pourquoi, on ne contraindrait pas sur sa responsabilité effective le ministère public, à veiller à ce que les inscriptions qui garantissent les créances hypothécaires des incapables soient effectivement prises.

Notre prescription de l'hypothèque par la disparition des hypothèques occultes qui permettraient à l'acquéreur de prendre une connaissance parfaitement exacte de la situation de l'immeuble, n'auraient plus alors d'autres raisons d'être, que dans les imperfections de la tenue de nos registres hypothécaires.

Or, il est précisément question et dans une pensée d'ailleurs beaucoup plus large de refonte de la bonne organisation de la propriété foncière, d'assurer aux actes qui la constitue et aux charges notamment hypothécaires qui la grèvent, une publicité tellement efficace, que les tiers acquéreurs ne seraient plus fondés à arguer de leur ignorance de la situation foncière exacte de l'immeuble qu'ils ont entre les mains. Notre prescription de l'hypothèque, aurait ainsi perdu toute espèce de raison d'être, attendu que l'existence de l'inscription ne pouvant plus être ignorée de l'acquéreur, suffirait à le constituer en état de mauvaise foi.

En quoi consiste donc ce nouveau mode de publicité et qu'elle est cette réforme des registres fonciers qui atteint notre institution dans son existence même ?

Elle consiste essentiellement en ce que : afin d'éclairer le tiers acquéreur d'un immeuble sur la situation juridique exacte de cet immeuble, on

rassemble, sur un même feuillet, tous les renseignements qui concernent l'immeuble. On arrive ainsi à individualiser l'immeuble de la façon la plus précise, à dresser son état civil, à déterminer avec rigueur les charges réelles qui le grèvent.

Arriver à l'exacte description de chaque immeuble nettement individualisé, avec indication des charges sur des registres publics, dont un extrait certifié conforme serait remis au propriétaire sur sa demande, voilà l'idée même du livre foncier.

Cela suppose une publicité sans réserve de tous les droits réels et cela suppose une exacte connaissance de la contenance véritable de chaque parcelle des petites propriétés privées, qui se partage à l'infini le sol morcelé de la France. Refaire le cadastre, généraliser la publicité de toutes constitution de droit réel affectant la propriété, c'est-à-dire réformer le système hypothécaire, assujettir à la publicité les mutations par décès, les causes de nullité, de rescision, de résolution, des actes déclaratifs aussi bien que des actes translatifs, tel est dans ses grands traits l'œuvre préjudicielle que suppose accomplie cette réforme en apparence si simple : faire un registre indicateur des charges réelles grevant les immeubles considérés individuellement ; tenir un livre de comptabilité foncière

sur laquelle viennent se réfléchir et se graver tous les actes concernant l'immeuble.

Mais aussi à supposer constitué ce livre foncier, véritable état civil de la propriété, l'horizon de réformes s'élargit à l'infini ; qui donc empêcherait de délivrer aussi ce titre de propriété foncière après examen de la capacité des parties et de la validité des titres, d'immatriculer le propriétaire au grand-livre de la propriété foncière, seulement après examen préalable de ses titres. Et qui ne voit alors apparaître l'idée, qu'il appartient non plus au seigneur suzerain, mais à l'autorité publique d'investir par concession d'un titre nominatif négociable par transfert sur les registres de la société, ceux qu'elle estime les véritables propriétaires ? Et qui empêcherait même de songer à lui conférer le pouvoir d'en investir le plus digne ?...

Mais laissons ceci de côté et disons qu'à supposer réalisée la réforme dont M. le Ministre Darlan s'est fait le promoteur en France, réforme consistant en la tenue d'un registre foncier, indiquant par immeubles individualisés les charges grevant la propriété foncière, on aurait tout au moins, plus modestement éclairé les possesseurs d'immeubles, sur la situation vraie de leur bien et on leur aurait, à notre point de vue spécial, enlevé tout prétexte à prétendre à un état d'ignorance des charges

affectant leur immeuble, ignorance dans laquelle ils peuvent se complaire à raison des défectuosités de notre organisation de publicité hypothécaire.

De nos jours, en effet, le tiers acquéreur qui veut savoir si son immeuble est ou non grevé d'hypothèques, doit s'adresser au conservateur des hypothèques, et lui demander délivrance d'un état d'inscription. Il ne pourrait pas, en effet, par communication des registres obtenir les renseignements dont il a besoin ; les registres sont fermés au public. Tous certificats d'inscription doivent d'ailleurs être rédigés sur papier timbré et toutes réquisitions ou copies nécessaires à l'accomplissement des formalités hypothécaires, sont assujetties au timbre, dont la multiplicité des droits fixes constitue un impôt progressif à rebours. Est-il sûr au moins en payant aussi cher d'être fort exactement renseigné ? Ce serait une erreur de le croire.

Le conservateur des hypothèques, fonctionnaire public, chargé par la loi du 21 ventôse an VII de l'exécution des formalités prescrites pour la conservation des hypothèques, n'inscrit pas les hypothèques existant sur tel immeuble, à raison du défaut d'individualisation suffisante des parcelles immobilières, mais bien les hypothèques consenties par les propriétaires d'immeubles. On doit donc demander à ce fonctionnaire

s'il existe des inscriptions effectuées au nom des propriétaires successifs de l'immeuble. Et dès lors, il est indispensable pour obtenir un état des inscriptions complet et exact, de connaître le nom de tous les propriétaires successifs de l'immeuble, sans exception, et de les signaler tous au conservateur. L'omission ou la fausse indication d'un seul nom, empêche le système de réaliser son but. Il est donc, il faut en convenir, bien difficile — d'être exactement renseigné sur la situation hypothécaire exacte d'un immeuble — Encore doit-on s'estimer heureux que les conservateurs des hypothèques aient la précaution de tenir, à côté des registres de formalités sur lesquels se font par ordre chronologique les écritures ordonnées par la loi, les registres d'ordre tenus pour le service intérieur du bureau et servant à faciliter les recherches. Signalons tout particulièrement le répertoire par noms individuels qui centralise sur le nom d'un individu toutes les inscriptions hypothécaires prises à son encontre et facilite par là les recherches. Mais n'est-il pas préférable de grouper autour d'un point fixe, l'immeuble, les variations juridiques qui l'affectent, et n'est-il pas fâcheux de centraliser les renseignements autour d'un point mobile, comme l'est forcément la situation d'un individu, pro-

priétaire aujourd'hui de l'immeuble, mais qui peut demain être remplacé par un autre, surtout à une époque comme la nôtre, où la rapidité et la célérité des transactions immobilières va toujours en croissant.

Concluons donc en formant le vœu pour longtemps, croyons-nous platonique, que la réforme du cadastre et le système de la publicité hypothécaire prépare les voies à cette plus complète et plus féconde réforme : l'organisation du livre foncier.

DEUXIÈME PARTIE

Nature juridique

Nous devons sortir maintenant du terrain historique et des faits pour nous placer sur le terrain épineux et abstrait du droit.

Quand le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué, est resté pendant un délai qu'abrège son juste titre et sa bonne foi en possession de cet immeuble, la loi le répute plein et entier propriétaire et le met à l'abri de toute réclamation du créancier ayant charge réelle d'hypothèque. Mais qu'entend-elle ce faisant? Veut-elle punir l'inaction négligeante du créancier hypothécaire qui s'est abstenu d'exercer son droit? Entend-elle attribuer droit à l'activité de fait du tiers détenteur, qui de bonne foi, qu'un juste titre légitime, s'est comporté comme un véritable propriétaire?

Cette question que nous venons de présenter intentionnellement sous une forme concrète, afin d'en faire mieux sentir la portée, se formule parmi les jurisconsultes de la manière suivante : La prescription de l'hypothèque est-elle une prescription acquisitive ou une prescription extinctive ? Est-ce le créancier qui perd un droit ? Est-ce le tiers détenteur qui en acquiert un ?

Nous avons eu déjà l'occasion de dire que ce n'était pas par le côté des applications pratiques nombreuses, qu'apparaissait l'intérêt de notre sujet. Et la preuve de ce que nous avançons apparaît très frappante, quand on songe qu'à la vérité : dire que l'hypothèque est perdue par la négligence du créancier ou par la longue possession d'un autre (tiers), c'est dire sensiblement la même chose quant au résultat final. Et comme la loi a précisé les conditions exactes, moyennant lesquelles ce résultat devra être atteint (ce sera l'objet de notre 3^e partie que de le déterminer d'après elle), la discussion apparaît purement verbale.

Et pourtant on lui a finalement découvert un intérêt pratique. Supposons, a-t-on dit, un créancier à terme ou conditionnel, auquel rien n'est encore dû pour l'instant dans le dernier cas, qui ne peut encore rien réclamer dans le premier cas ;

on ne peut songer à l'arguer de négligence. *Contra non valentem agere, non currit præscriptio.* Et l'art. 2257 du Code Civil le met en effet à l'abri de la prescription extinctive en termes exprès. Et si donc le fondement de notre prescription de l'hypothèque est la négligence du créancier, notre prescription ne courra pas contre les créanciers hypothécaires à terme ou conditionnels. Qu'on lui donne au contraire pour assiette, la longue activité du tiers détenteur exerçant en fait les droits du maître, et du moment où cette possession se sera accomplie, avec le temps et les conditions exigées par la loi, ce tiers détenteur pourra, invoquant l'usucapion accomplie, sans qu'aucun acte interruptif soit venu entraver son cours, se prétendre à bon droit devenu plein et entier propriétaire.

Nous soutenons ici, avec la doctrine, une opinion qui, conformément d'ailleurs, aux termes de l'article 2257 et à la nature bien comprise des deux prescriptions acquisitive et extinctive, amène à reconnaître, que la prescription acquisitive court contre les droits à terme ou conditionnels, mais qu'au contraire la prescription extinctive ne court pas contre les droits conditionnels ou contre les droits à terme. Et par cette distinction, que nous considérons comme ration-

nelle, nous parvenons à dégager un intérêt pratique à la question de savoir si la prescription de l'hypothèque, est une prescription acquisitive ou extinctive. Force nous est maintenant de reconnaître qu'en fait, et à raison de l'interprétation différente que la jurisprudence française donne à l'article 2257 du C. Civ., ce même intérêt fait lui-même défaut. Aux yeux de la jurisprudence l'article 2257 est un article d'application générale et s'étend aux droits réels comme aux droits personnels, à la prescription acquisitive comme à la prescription extinctive. Cass., 9 juillet 1879. (D. 79, 1. 343). Pau, 26 juin 1888 (D. 89, 2, 119). Nancy, 16 novembre 1889 (S. 91, 2, 161).

Essayons de défendre notre distinction et avec elle l'intérêt pratique de la question que nous examinons. La jurisprudence estime, que toute prescription suppose l'inaction de la personne contre laquelle elle court et même son inaction injustifiée. Et, à l'appui de cette affirmation, elle n'invoque guère que cette considération : le titulaire du droit menacé par la prescription a un remède dans l'interruption de prescription et même lorsqu'il est hors d'état d'agir, la loi vient à son secours par la suspension de la prescription. Cela prouverait que son inaction serait nécessaire pour permettre l'usucapion. La conclusion ne nous

paraît pas du tout s'imposer. De ce que la loi donne au créancier hypothécaire un moyen d'empêcher la possession de sortir son effet acquisitif, de ce qu'elle lui permette, par un acte contraire d'interrompre la prescription de son droit, il est fort téméraire de conclure qu'elle fait reposer la prescription acquisitive sur l'inaction. Il peut contrarier l'activité du tiers détenteur et l'empêcher de mener l'usucapion à bonne fin, voilà tout. Mais il n'empêche que cette activité du détenteur soit suffisante si elle n'est pas contrariée, pour donner prise à l'usucapion, indépendamment de toute inaction du titulaire du droit réel. Son inaction n'empêche pas de prescrire, c'est son activité contraire qui empêchera seule la prescription.

Nous convenons cependant volontiers, que si vraiment le créancier hypothécaire à terme ou conditionnel, était hors d'état de protester contre la prescription qui s'accomplissait à son encontre par l'effet de la possession, il serait injuste de laisser se réaliser une prescription sous ses yeux, sans qu'il puisse en rien s'y opposer, malgré son désir contraire. Mais où voit-on que cet acte conservatoire qu'est l'interruption d'hypothèque, soit interdit au créancier à terme ou conditionnel. Qu'il contrarie donc effectivement l'œuvre possessoire du tiers possesseur en train d'usucaper son

droit, sinon ce droit sera acquis à ce possesseur prolongé avec juste titre et bonne foi.

Concluons : C'est l'inaction qui fonde la prescription extinctive; il est donc vrai de dire pour elle : *actioni non natae non præscribitur* et le terme ou la condition explique le défaut de poursuites : *Contra non valentem agere non currit præscriptio*. C'est l'œuvre possessoire qui fonde la prescription acquisitive, c'est par son activité que le possesseur fait la chose sienne; la modalité (terme ou condition) qui affecte le droit n'a pas empêché l'usucapion de se produire. D'autant, que même titulaire à terme ou conditionnel, le titulaire-vigilant doit songer à contrarier l'effet de la prescription acquisitive.

Et de la sorte, il existe donc bien un intérêt pratique à rechercher la nature de la prescription de l'hypothèque. Mais une observation encore est nécessaire avant que de nous demander si la prescription de l'hypothèque par 10-20 ans avec juste titre et bonne foi, est une prescription acquisitive ou une prescription extinctive. C'est que selon nous, bien qu'on ne le fasse pas toujours remarquer, il existe sûrement une prescription extinctive du droit hypothécaire en tant que droit hypothécaire. Si 30 ans durant le créancier hypothécaire demeure inactif, et cela indé-

pendamment de toute condition de possession quelconque de la part de qui que ce soit, le droit hypothécaire est perdu pour lui et de façon définitive. L'article 2262 du Code Civil, en effet, pose en règle générale que toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par 30 ans; que donc 30 ans durant, le titulaire du droit reste inactif, il perd tout droit à agir. Il y a sans doute, du moins on l'admet fort généralement, une exception pour le droit de propriété : la perte par le non usage ne le concerne pas. Tant qu'un autre n'a pas acquis le droit, le propriétaire garde le sien et la revendication triomphera tant que l'adversaire n'aura pas acquis lui-même la propriété. Nous croyons cette thèse parfaitement contestable et le retour à la communauté des biens 30 ans abandonnés par leur propriétaire, a été défendu (D. 80, 1, 150 et la note de Ch. Beudant) à bon droit croyons-nous. Mais enfin la tradition française est en sens contraire et c'est une prérogative du propriétaire, de garder son droit tant qu'un autre ne l'a pas acquis; la propriété individuelle se déplace, elle ne se perd pas. Soit, mais c'est là un privilège exorbitant de droit commun et on ne doit pas étendre au droit hypothécaire, qui grève la propriété et gêne son exercice, une règle établie dans l'intérêt de cette propriété, d'autant plus que l'arti-

cle 2262 est aussi formel que possible. Il existe donc : 1° une extinction des hypothèques par prescription de la créance et, 2° une extinction de l'hypothèque par le non usage pendant 30 ans du droit hypothécaire. Mais il existe aussi une extinction de l'hypothèque par la possession prolongée de l'immeuble par un tiers pendant 10-20 ans, avec juste titre et bonne foi, et c'est de ce troisième mode d'extinction et de lui seul que nous nous occupons dans ce travail. Eh bien donc, est-ce un mode acquisitif, est-ce un mode extinctif?

Nous répondons, sans hésiter, que la prescription de l'hypothèque est une prescription acquisitive ou usucapion. Non pas, assurément, que nous puissions trouver satisfaisante l'explication d'habitude donnée : le détenteur hypothécaire a acquis sa libération. C'est un pur jeu de mots. A ce compte toute prescription extinctive pourrait être aisément tournée en prescription acquisitive. Le débiteur, dirait-on, a acquis sa libération et la prescription extinctive des créances, deviendrait du coup une prescription acquisitive. Le propriétaire du fond servant, dirait-on, a acquis la liberté de son héritage, et voilà la prescription extinctive des servitudes transformée en prescription acquisitive. Toute extinction d'un droit relatif, entraîne acquisition corrélatrice de liberté de la part du sujet

passif qui subissait le droit, par le fait que le titulaire actif l'a perdu par sa négligence. Ce qui distingue l'usucapion de la prescription, c'est qu'elle repose non pas sur la négligence du titulaire du droit, mais sur l'œuvre possessoire de celui qui devient en se comportant comme maître, en se donnant les apparences extérieures du droit, titulaire de ce droit. On perd en se montrant négligent ; on gagne en se montrant diligent. Voilà, croyons-nous, la véritable raison d'être de la distinction. Le créancier hypothécaire perd son droit par un non usage prolongé pendant 30 ans en punition de sa négligence ; voilà une prescription extinctive du droit hypothécaire et ce n'est pas la nôtre. Le détenteur hypothécaire acquiert un droit en se montrant en maître pendant 10-20 ans, avec juste titre et bonne foi : voilà notre prescription et elle est acquisitive.

Acquisitive de quoi ? objecte-t-on toujours. Le tiers détenteur n'acquiert rien. Il est sûr de ne pas être inquiété ; il acquiert la tranquillité et c'est tout. Et l'on reprend la formule négative, il acquiert sa libération. Pareille analyse nous apparaît insuffisante, et nous voudrions essayer de montrer qu'il y a bien dans la prescription de l'hypothèque, une véritable acquisition de droit. Voyons, en effet, d'un peu plus près, ce qui se passe. Le tiers déten-

teur reçoit un immeuble chargé d'hypothèque, comme *sua causa*, une propriété démembrée, amoindrie : au jour de l'entrée en possession, il n'a pas la propriété pleine et entière ; il a la propriété moins les droits réels démembrés d'hypothèques qui la grèvent. Et l'usucapion, une fois terminée, qu'acquerra-t-il par l'effet de l'usucapion, sinon une propriété pleine et entière, purgée des vices hypothécaires qui altéraient sa valeur. D'une propriété jusque-là incomplète, il a fait une propriété maintenant dégrevée, par le fait de sa possession pleine et entière. Il a possédé, non seulement la propriété qui lui a été remise, mais il a eu la possession d'une propriété intégrale, alors qu'on lui avait remis, qu'on avait introduit dans son patrimoine une propriété partielle. Qu'a-t-il donc possédé, sinon ce qui manquait de droit à la propriété pour être une propriété sans charges ? Il n'y a pas eu possession matérielle d'un objet corporel, c'est vrai, mais il y a eu possession d'état de propriétaire, et c'est une conception abandonnée de la possession que celle qui consiste à la faire porter sur les choses corporelles seulement. La possession des choses incorporelles se comprend à merveille ; les servitudes, elles aussi sont susceptibles de possession. L'état des personnes est susceptible d'une possession qui fait présumer le droit. Nous nous

crojons donc fondé à dire ici aussi : *tantum præscriptum, quantum possessum*. C'est une propriété exempte d'hypothèques qu'a prescrit celui qui, à l'encontre des créanciers hypothécaires, a possédé l'immeuble hypothéqué en propriétaire affranchi de toutes charges ; s'est comporté en maître pendant les délais et sous les conditions requises pour parvenir à l'usucapion. Concluons : l'usucapion sert de base à l'acquisition de la propriété franche et quitte des charges hypothécaires qu'acquiert le possesseur, et l'on comprend à merveille que les conditions requises pour l'acquisition de cette propriété intégrale, par le possesseur propriétaire partiel, soient les mêmes que les conditions requises pour l'acquisition de la propriété, par le possesseur non propriétaire. Du plus au moins, l'acquisition réalisée est de même nature. De la possession de la propriété, le possesseur qui prescrit la propriété atteint à la propriété ; de la propriété démembrée, le possesseur qui prescrit l'hypothèque atteint à la propriété pleine et entière, par la possession de la propriété pleine et entière. De part et d'autre, c'est dans la possession de la propriété que leur droit prend sa source.

Et si l'on veut bien réfléchir que dans notre droit actuel, l'origine et la raison de la propriété se trouve dans la possession prolongée, on trou-

vera tout naturel que l'origine et la raison de la propriété libre qu'acquiert le tiers détenteur par l'effet du temps se trouve, elle aussi, dans la possession prolongée. Le fondement du droit de propriété dans le droit moderne, c'est la prescription. C'est la consolidation d'un état de fait qui crée le droit. C'est la consolidation de cet état de fait, avoir possédé comme libre un immeuble hypothéqué qui créera le droit à le tenir désormais pour libre de toutes charges.

Est-ce à dire qu'on ne puisse songer à donner à l'organisation de la propriété, un fondement autre que celui de cette longue situation de fait? Assurément si, à la condition de conférer une fois pour toutes le droit d'après l'aptitude juridique véritable. Sera propriétaire, celui qui aura qualité et capacité judiciairement reconnues. Et à celui-là un titre de propriété sera délivré, et de même à ses ayants-cause et sera seul propriétaire celui qui aura été investi d'un titre nominatif de propriété. Mais c'est là, on le reconnaît, le rêve des partisans les plus avancés des registres fonciers. Et voilà que du coup le titre est assez sûr pour ne plus donner prise à l'usucapion. Et voilà que la prescription acquisitive de l'hypothèque reposant sur la possession prolongée perd toute raison de subsister. Nous ne disons pas que toute prescription

de l'hypothèque cesse, mais bien que la prescription de l'hypothèque cesse d'être une prescription acquisitive par possession prolongée. La raison est majeure, ce n'est plus la possession qui fonde le droit, c'est l'investiture judiciaire. Si ce remaniement des propriétés, dans des pays à traditions aussi anciennes que les traditions françaises est réalisable sans trouble, qui ne voit quelle stabilité et quelle sécurité seraient après l'opération assurée à la propriété foncière. A notre point de vue spécial, la reconnaissance officielle des charges hypothécaires coupe court à toute espèce de prescription contre les titres qui les révèle. Nul ne prescrit contre son titre. Mais encore une fois, si la prescription acquisitive de l'hypothèque disparaît, entraînée dans la réforme, ce n'est pas à dire que la négligence prolongée du titulaire du droit hypothécaire, devra laisser les tiers détenteurs d'immeubles hypothéqués sous le coup de perpétuelles menaces d'éviction. Tout d'abord, les formalités de purge devraient être de beaucoup simplifiées, et surtout le prix devait être proportionné à l'importance de l'immeuble, sinon même taxé suivant une progression ascendante selon la valeur de l'immeuble. Mais enfin, en l'absence de purge hypothécaire, une prescription extinctive dont le délai serait à fixer, selon nous, au-

dessous de 30 ans, viendrait punir le créancier hypothécaire qui pouvant agir ne l'aurait pas fait. Et du coup la prescription de l'hypothèque au lieu de se présenter sous deux aspects, l'un acquisitif, l'autre libératoire, ainsi que nous la révèle sa physionomie actuelle, s'offrirait à nous comme une institution destinée à contraindre le créancier hypothécaire à se montrer diligent, à peine de perdre, si cette négligence se devait prolonger un certain temps, toute espèce de droit à exercer son action hypothécaire.

Les deux premières parties de notre travail se trouvent ainsi reliées l'une à l'autre par un lien étroit. Notre prescription de 10-20 ans, avions-nous dit dans notre première partie, devient de plus en plus rare au fur et à mesure que se perfectionne le mécanisme de la publicité hypothécaire, qui empêche de plus en plus les tiers détenteurs de se comporter en toute bonne foi, comme les maîtres d'un immeuble affranchi de toutes charges. Pareille prescription acquisitive ne se conçoit même plus en droit, disions-nous, dans cette seconde partie, si l'on suppose un régime dans lequel, par une sorte d'investiture sociale, le titre de propriété hypothéquée serait immatriculé au nom du tiers détenteur. Aucun

prétexte d'ignorance équivoque ne pourrait plus être allégué.

Mais enfin de nos jours, c'est encore le long temps de possession qui permet à la propriété de s'établir par l'usucapion et de se consolider par la prescription de l'hypothèque. Les deux institutions jouent donc un rôle semblable, et parallèlement le tiers détenteur peut arriver à devenir propriétaire par l'usucapion en même temps que, à l'encontre des créanciers hypothécaires une semblable possession s'accomplit. C'est à l'accomplissement de cette prescription acquisitive, aux conditions de son exercice, aux obstacles qu'elle peut rencontrer dans cet accomplissement, que nous devons consacrer notre troisième partie dont il est temps d'aborder l'examen.

TROISIÈME PARTIE

Fonctionnement de la prescription de l'hypothèque

Pareille prescription est une usucapion comme celle de la propriété. Mais pour jouer un rôle de même nature, l'usucapion et la prescription de l'hypothèque, n'en ont pas moins une sphère d'application parallèle et indépendante. Et afin d'éviter toute confusion, c'est par leur différenciation précise que nous devons commencer l'examen de cette partie du travail. L'esprit a tendance à les confondre ; il n'en est que plus important de les circonscrire chacune dans leur domaine d'action respectif. Quand nous aurons ainsi précisé le terrain véritable d'application de la prescription de l'hypothèque, nous la ferons fonctionner sur ce terrain, et nous étudierons de façon successive

les conditions requises pour qu'elle puisse s'accomplir et les obstacles qui peuvent être apportés à son accomplissement. En sorte que notre troisième partie va se trouver ainsi naturellement subdivisée en trois chapitres distincts. Dans un premier chapitre nous comparerons l'usucapion à la prescription de l'hypothèque. Dans un deuxième chapitre, nous étudierons les conditions nécessaires à l'accomplissement de la prescription ; dans un troisième chapitre, nous étudierons les obstacles qui peuvent s'opposer à cette réalisation.

CHAPITRE PREMIER

Usucapion et prescription de l'hypothèque

L'indépendance de la prescription de l'hypothèque suffirait à s'affirmer par ce fait que l'on peut parfaitement concevoir la prescription de l'hypothèque sans qu'il y ait lieu à la prescription de la propriété. Il suffit de supposer une aliénation de propriété consentie par le véritable propriétaire. La propriété aura été transférée et il ne peut y avoir aucune place pour l'usucapion. Mais à l'inverse, la prescription de l'hypothèque peut alors parfaitement se concevoir et le tiers détenteur, propriétaire chargé d'hypothèques, peut s'appliquer à devenir par la possession prolongée pendant un certain temps avec juste titre et bonne foi, plein et entier propriétaire.

Mais à supposer même, que le tiers détenteur tienne à *non domino* son titre de propriété, le juste

titre qui l'eût rendu propriétaire, si son auteur l'avait été lui-même, il y aura lieu à usucapion par possession prolongée de bonne foi et avec juste titre. Et il peut y avoir en plus lieu à prescription de l'hypothèque avec possession prolongée pendant le même délai avec juste titre et bonne foi. Et malgré cela, les deux prescriptions, bien que s'accomplissant aux trois mêmes conditions (possession, bonne foi, juste titre), ne seraient pas moins indépendantes l'une de l'autre.

Une première source de différence viendrait de ce fait que les deux prescriptions s'accomplissent à l'encontre de deux personnes tout à fait différentes. L'une, la prescription de l'hypothèque, s'accomplit à l'encontre du créancier hypothécaire; l'autre, la prescription de la propriété, à l'encontre du véritable propriétaire de l'immeuble. Il peut dès lors se faire, que le propriétaire de l'immeuble soit mineur et le créancier hypothécaire majeur. La prescription sera suspendue au profit du premier et courra contre le second. D'où il suit, que le tiers possesseur prescrira l'affranchissement de l'hypothèque, avant peut-être que la prescription à l'effet d'acquérir la propriété ait commencé de courir. Remarquons que dans ce cas, il reste une ressource au créancier dont l'hypothèque est prescrite : il peut, conformément à l'article 1166 du

Code civil, exercer l'action en revendication au nom du propriétaire, son débiteur, et faire valoir son hypothèque sur l'immeuble rentré dans le patrimoine de ce dernier.

Il se peut à l'inverse que le propriétaire de l'immeuble soit majeur et le créancier hypothécaire mineur : la prescription acquisitive de la propriété pourra être accomplie longtemps avant la prescription de l'affranchissement de l'hypothèque et même avant qu'elle ait commencé de courir.

Il se peut que le propriétaire habite le ressort de la Cour d'Appel de la situation de l'immeuble et que le créancier habite hors du dit ressort (article 2265) : la prescription de la propriété s'opérera par 10 ans, la prescription de l'hypothèque par 20 ans. Ce serait l'inverse si le créancier était domicilié dans le ressort et le propriétaire hors du ressort ; mais dans ce cas encore le créancier dont l'hypothèque serait prescrite aurait la ressource indiquée plus haut : il exercera en vertu de l'article 1166 du Code Civil la revendication au nom du propriétaire et fera valoir son hypothèque sur l'immeuble rentré dans le patrimoine du propriétaire.

Une autre source de différence entre la prescription de l'hypothèque et l'usucapion provient des particularités que présentent pour l'une et l'autre

prescription les conditions requises pour que la prescription puisse s'accomplir. Examinons brièvement ces particularités pour chacune des conditions nécessaires : la possession, la bonne foi et le juste titre. Ce sera pour nous l'occasion de trouver une transition à l'étude du second chapitre de notre troisième partie, consacrée à l'étude des conditions nécessaires à l'accomplissement de l'usucapion.

1^o En ce qui touche la condition de la possession il existe une remarquable particularité. C'est à dater de la transcription du titre d'acquisition que commence à courir le délai de la prescription de l'hypothèque et non pas comme les principes ordinaires en matière d'usucapion l'exigeraient, à la date de l'entrée en possession. Ceci est d'autant plus remarquable que le Code Civil n'exigeait pas la transcription pour que la vente pût être opposable en général aux tiers quelconques et entre autres, aux créanciers hypothécaires. Il eût par conséquent été logique, de déclarer que la mise en possession du tiers détenteur suffirait à faire courir la prescription à l'encontre du créancier hypothécaire. Dans une législation qui exige la transcription pour rendre l'aliénation opposable aux tiers, ayant acquis antérieurement des droits affectant gravement la valeur de l'immeu-

ble, aux créanciers hypothécaires par exemple, on aurait fort bien compris qu'on sauvegardât l'intérêt du propriétaire à ne pas se voir opposer un titre non transcrit, afin de conserver pendant 30 ans le droit de revendiquer. Et même la Cour d'Alger a cru devoir le lui permettre (D. 91. 5.405), Alger 15 novembre 1890. Mais c'est là une solution d'équité non de droit positif. La formalité de la transcription a été établie dans l'intérêt des tiers qui pouvaient traiter avec l'aliénateur postérieurement à l'aliénation, pour les avertir qu'il n'a plus aucun droit sur l'immeuble ; la catégorie des personnes qui peuvent opposer à l'acquéreur le défaut de transcription est limitativement déterminé par l'article 3 de la loi du 23 mars 1855 et le tiers propriétaire n'y figure pas. Il est donc extraordinaire que sous un régime de publicité des aliénations immobilières, la transcription du titre ne soit pas requise pour l'usucapion, et que sous un régime de clandestinité des mêmes aliénations immobilières, la transcription du titre soit requise pour la prescription acquisitive de l'hypothèque. Comment peut-on expliquer pareille anomalie ? C'est que dans notre ancien droit où la clandestinité des hypothèques donnait réelle importance à la prescription de l'hypothèque, utilisé comme moyen imparfait de purge, on estimait dangereux

de dépouiller sans le prévenir, le créancier hypothécaire de son gage affecté par lui spécialement à la sûreté de sa créance. Et c'est dans l'intérêt du créancier hypothécaire, pour lui permettre de riposter par l'action en déclaration d'hypothèque, qu'on obligeait le tiers détenteur à la transcription de son titre d'acquisition. Notre Code Civil a conservé les anciens cadres de la prescription de l'hypothèque sans songer au caractère archaïque que la purge des hypothèques ne tarderait pas à imprimer à l'institution. Il a conservé, nous le verrons, la vieille action en déclaration d'hypothèque, Toulouse 26 Avril 1875 s. Cass. (S. 1881. 1. 201) Grenoble 1^{er} Juin 1824 Bourgeat (S. et P. chr.), il conserve de même la nécessité de la transcription envisagée comme prélude à l'exercice de l'action en déclaration d'hypothèque par le créancier hypothécaire, prévenu de la mutation de propriété intervenue. Et ceci n'allait pas sans inconvénient. Beaucoup de mutations immobilières ne sont pas transcrites, faute de ressources pour payer les frais de transcriptions de l'acte. Et voilà du coup la transcription qui va rendre difficile pour les pauvres même ce procédé imparfait de purge qu'est la prescription de l'hypothèque. Il n'en faut cependant pas conclure que la transcription du titre doive cesser d'être exigée pour que

la prescription de l'hypothèque puisse commencer son cours. On devrait au contraire, faire disparaître notre différence entre l'usucapion et la prescription de l'hypothèque et exiger la transcription pour permettre au cours de la prescription de commencer. Mais on devrait aussi et en même temps diminuer les frais de purge, les réduire à peu de chose pour les petites mutations de propriété, établir des tarifs dégressifs et peut être aussi accorder le bénéfice de l'assistance judiciaire en matière de purge hypothécaire, pour assurer une propriété libre d'hypothèques en cas de mutations portant sur des immeubles de peu d'importance.

Il ne faut d'ailleurs pas exagérer les exigences de la transcription du titre. Et dans le cas où l'immeuble grevé d'hypothèques a fait l'objet d'aliénations successives, le tiers acquéreur qui n'a pas fait transcrire son titre, peut invoquer la prescription décennale contre ces hypothèques ; il suffit qu'il y ait transcription de la première vente.

Ce résultat est une conséquence de la jonction des possessions qui s'effectue entre le tiers détenteur et son auteur. Autre sans doute et la transcription d'après la loi de 1855, et l'on admet que l'acheteur ne peut opposer son titre transcrit aux ayants-cause de son auteur immédiat ; si le conflit s'élève entre ayant-cause d'auteurs différents, l'ordre

de préférence ne peut plus se régler entre eux d'après la priorité de la transcription. Je vends un immeuble à Primus qui ne transcrit pas. Primus le vend à Secundus qui transcrit. Je vends ensuite le même immeuble à Tertius qui ne publie son contrat qu'après Secundus. Il n'en obtiendra pas moins la préférence. Primus n'ayant pas transcrit n'a jamais pu jouir d'un droit de propriété parfait et opposable aux tiers ; il ne pourrait transmettre à Secundus un titre plus solide que le sien.

Mais autre, encore une fois, est le rôle de notre transcription à fin de prescription d'hypothèque : elle a pour but de mettre le créancier hypothécaire à même d'exercer son droit en l'avertissant de la mutation de propriété. Peu lui importe en quelles mains se trouve l'immeuble ; il est prévenu de l'aliénation et cela est suffisant pour que la prescription de l'hypothèque s'opère ; les tiers détenteurs successifs joindront les possessions pour la réaliser.

2° En ce qui touche la condition de bonne foi elle ne suppose pas la même croyance dans la prescription de l'hypothèque et dans l'usucapion. C'est ici la croyance qu'il n'y a pas d'hypothèques grevant l'immeuble, et là c'est la croyance que l'immeuble que l'on possède est à soi. On peut parfaitement s'imaginer que l'on est proprié-

taire d'un immeuble en le sachant grevé d'hypothèques. On peut aussi savoir parfaitement qu'on n'est pas propriétaire, tout en croyant l'immeuble libre de toute hypothèque. Il faut cependant remarquer que dans ce dernier cas, il ne sera pas possible de prescrire l'hypothèque, mais c'est à raison de l'absence de la troisième condition, le juste titre, condition commune aux deux prescriptions.

3° On ne peut en effet prescrire, soit la propriété, soit un démembrement de la propriété par 10-20 ans, qu'à l'expresse condition, d'appuyer sa possession sur un titre qui permette de légitimer l'intention où l'on se trouve, de se comporter en maître. A quoi prétend, en effet, celui qui est *in causa usucapiendi*? A devenir propriétaire à raison de ce qu'il s'est cru propriétaire en vertu d'un acte qui a pour but de lui transférer la propriété. Notre tiers détenteur ne peut prétendre à devenir libre propriétaire de l'immeuble, s'il n'est en mesure d'invoquer tout d'abord un acte, dont le but était de lui transférer la propriété et dont l'effet en a été tel, si celui qui prétendait la lui transférer eût été lui-même propriétaire. Ici donc la condition du juste titre aboutit aux mêmes exigences en matière de prescription d'hypothèque et en matière d'usucapion.

On le voit donc, notre prescription de l'hypothèque est une prescription spéciale ayant ses règles propres et partant sa physionomie particulière. C'est de cette physionomie dont nous devons maintenant étudier les traits principaux. Deux chapitres seront nécessaires à l'étude de notre institution : dans l'un, nous examinerons les conditions de son fonctionnement ; dans l'autre les causes qui la suspendent ou l'arrêtent.

CHAPITRE II

Des conditions nécessaires à la prescription de l'Hypothèque.

1^o *De la possession.* — Nous n'aurons rien à dire de spécial relativement aux conditions que la possession doit revêtir, pour mener à l'affranchissement de l'immeuble des hypothèques qui le grèvent. C'est la possession qui conduit à la propriété par l'usucapion qui est exigée. C'est dire que la possession doit être exempte des vices qui la rendraient juridiquement inutile au point de vue de l'usucapion : la violence, la clandestinité, la discontinuité et l'équivoque.

Mais, comment se fait-il que le Code ne nous parle pas de la possession de l'hypothèque ? Il semble bien cependant que si comme nous l'avons soutenu, la prescription de l'hypothèque est une prescription acquisitive, il soit indispensable de posséder l'hypothèque pour arriver à la prescrip-

tion de ce démembrement de propriété. Cela est exact. Mais il faut remarquer que pour posséder l'hypothèque, il importe avant tout de posséder la propriété elle-même, parce que pour arriver à la prescription de cette hypothèque, il faudra avoir possédé la propriété comme franche de toute espèce d'hypothèques. Si bien, qu'à la base de la prescription de l'hypothèque se trouve nécessairement la possession de la propriété. Si l'on ne se comporte pas en plein et entier propriétaire, il est impossible de prétendre à se libérer des hypothèques qui grèvent ces fonds. On ne peut pas dire : je n'agis pas en propriétaire et je prétends cependant affranchir ces fonds des hypothèques qui le grèvent. Mais, ce qui est vrai, c'est qu'il ne suffit pas d'avoir la possession de la propriété pour pouvoir arriver à la prescription acquisitive de l'hypothèque. Il faut, en outre, la posséder comme affranchie de toute charge hypothécaire. Il faut, outre la propriété, posséder l'hypothèque, se comporter comme se comporterait un tiers détenteur d'immeuble non hypothéqué. Aussi, la reconnaissance du droit du créancier hypothécaire interrompra-t-elle la prescription de l'hypothèque, sans interrompre pour cela la prescription de la propriété.

. En un mot, posséder l'hypothèque, c'est pos-

séder la propriété franche et quitte de toute hypothèque et il n'est pas surprenant que la loi se soit bornée à dire que la possession, serait celle exigée pour la prescription de la propriété à son profit, puisque c'est bien la propriété qu'il faut posséder pour arriver à la prescription de l'hypothèque.

2° *Du juste titre.* — Ici encore, bien qu'il s'agisse de l'acquisition de l'hypothèque, c'est du juste titre translatif de propriété qu'il s'agit, c'est-à-dire de l'acte juridique capable de faire acquérir la propriété, si celui qui la prétend transmettre, était lui-même propriétaire. Il s'agit par exemple, d'une vente, d'une donation, d'un legs, d'un échange. Ces actes sont des titres translatifs en effet, puisqu'ils sont des manières d'aliéner et d'acquérir. Au contraire ne sont pas translatifs, les actes par lesquels on cède la possession où la jouissance de sa chose sans l'aliéner, comme le louage, la constitution d'un gage, le dépôt. C'est donc bien à bon droit que la cour de Riom a décidé que la prescription d'une hypothèque, régulièrement inscrite, n'est pas acquise au profit du tiers détenteur par l'expiration du délai de dix à vingt ans, lorsque la possession de ce tiers repose sur un titre qualifié de vente à réméré, mais ayant en réalité, tous les caractères du contrat pignoratif. S'il se fût agi d'une vente à réméré loya-

lement conclue, le titre de l'acquéreur bien qu'accompagné d'une condition résolutoire, eut produit son effet pour l'usucapion, tant que la condition aurait été pendante, et cet effet eût été définitif si la vente était devenue définitive par la perte du droit de rachat. Mais on se trouvait en l'espèce, en présence d'un titre non translatif de propriété, puisque la vente à réméré masquait un contrat figuratif. Au surplus dans l'espèce déferée à la Cour de Riom, nul doute n'était possible, car il résultait des circonstances de fait que l'acquéreur avait pertinemment connu, au moment du contrat, l'existence de l'hypothèque inscrite. Si bien qu'en vérité, les deux conditions requises pour la prescription décennale, le juste titre et la bonne foi faisaient également défaut. Riom, 12 Janvier 1882 (S. 84. 2. 81)

On comprend fort bien qu'en notre matière de la prescription de l'hypothèque la loi ait exigé le juste titre translatif de propriété et cela pour la même raison qu'elle exigeait la possession de la propriété. On ne peut pas isoler la possession de l'hypothèque à fin de prescription de la possession avec juste titre translatif de propriété. Si vous ne pouvez invoquer un titre qui vous confère la propriété de l'immeuble dont vous êtes le détenteur, il ne vous est pas possible de jamais prétendre,

sauf au bout de 30 ans, à la libération de l'immeuble des hypothèques qui le grèvent, vous ne pouvez prétendre à une propriété franche de charges qu'à la condition de prétendre tout d'abord à la propriété.

Et voilà bien pourquoi la possession et le juste titre sont ici de même nature, qu'en matière d'usucapion de la propriété. L'usucapion de la propriété est donc à la base de la prescription de l'hypothèque.

Et de ce que le tiers acquéreur de l'immeuble hypothéqué veut prescrire une propriété libre et franche de toute espèce de charge hypothécaire, nous déduirons la conséquence qu'il doit s'appuyer sur un titre qui lui permette de justifier sa prétention à la prescription, c'est-à-dire, sur un titre qui déclare d'une façon formelle que l'immeuble est franc et quitte de toute hypothèque. Il faut pour prescrire, une bonne foi qu'un juste titre légitime. Et le titre ne sera justificatif de la bonne foi de la croyance à la liberté totale de l'héritage que s'il affirme cette liberté totale. Nous sommes particulièrement heureux de pouvoir appuyer cette solution sur l'autorité de M. Labbé (S. 67. 2. 34). C'est encore là, remarquons-le en passant une considérable restriction apportée au domaine d'application de la prescription de l'hypothèque, que cette

exigence pour la prescription d'un titre affirmant l'immeuble franc et quitte de toute hypothèque.

Sans doute, nous l'avons vu, des obstacles extérieurs pourraient empêcher (minorité, domicile) que la prescription de la propriété s'effectue, alors que la prescription de l'hypothèque s'effectuera.

Mais les conditions de fond de l'usucapion de la propriété se devraient rencontrer si l'on veut que la prescription de l'hypothèque se puisse réaliser. Sans doute, puisque encore une fois, la prescription de l'hypothèque c'est la prescription d'une charge affectant la propriété.

3° *Bonne foi.* — Et ici encore, la même observation doit être reproduite. Il n'est pas possible de prescrire l'hypothèque si l'on croit n'être pas propriétaire. On n'aurait d'abord pas de juste titre pour légitimer sa possession aux fins de propriété franche et quitte de charges hypothécaires. Et partant, qui se saurait détenteur d'un immeuble qui ne lui appartient pas, ne pourrait sauf par 30 ans, se mettre à en prescrire l'entière libération. Aussi, ne comprenons-nous pas quant à nous, les auteurs qui déclarent, que l'on peut être de bonne foi quant à la prescription de l'hypothèque et de mauvaise foi quant à la prescription de la propriété. Sans doute, on peut croire un immeuble libre d'hypothèques et cependant le détenir en sachant qu'on

n'en est pas propriétaire. Mais alors, on n'aura pas la possession de bonne foi et avec juste titre de la propriété et partant, on ne pourra pas se dire au bout de 10-20 ans libéré des charges hypothécaires qui grèvent la propriété. Mais ce qui est parfaitement vrai, c'est que l'on peut être de bonne foi relativement à la propriété et de mauvaise foi au contraire, relativement à la prescription de l'hypothèque. Pour posséder l'hypothèque, il faut posséder la propriété, cela est vrai, mais cela ne suffit pas. Il faut de plus, la posséder en la croyant vierge de toute hypothèque. Et ainsi, notre condition de bonne foi suppose et la croyance que l'on est propriétaire et l'ignorance des charges hypothécaires qui grèvent la propriété. C'est sur cette seule condition, l'ignorance des charges hypothécaires que nous devons nous appesantir. Nous n'avons plus à rappeler combien elle est rare de nos jours, non plus qu'à montrer comment l'établissement des livres fonciers amènerait la disparition définitive de tout prétexte à bonne foi et produirait par voie de conséquence, la disparition de la prescription de l'hypothèque. Mais sans revenir sur ces points étudiés en détail dans notre première partie, il importe de préciser quelques points relatifs à la preuve possible de la bonne foi, c'est-à-dire de l'ignorance des

charges hypothécaires grevant l'immeuble aux mains du tiers détenteur.

L'intérêt se présentera relativement à la prescription possible de l'hypothèque, aussi bien que relativement à l'indemnité due par le tiers détenteur à raison des détériorations procédant de son fait ou de sa négligence (art. 2175). En ce qui touche ce dernier point, il ne nous paraît pas qu'on puisse exiger du tiers détenteur, s'il est de bonne foi, le paiement d'une indemnité à raison des détériorations procédant de son fait ou de sa négligence. C'est qu'en effet il a possédé la chose comme sienne et on ne peut incriminer des négligences non intentionnelles et assimiler sa situation à celle d'un possesseur de mauvaise foi. C'était d'ailleurs déjà l'esprit de l'ancien droit français accusé par un adage très connu : *qui quasi suam rem neglexit, nullius querelae subjectus est*.

C'est une application pure et simple du principe que le possesseur de bonne foi qui se croit propriétaire, peut légitimement modeler l'exercice de son droit sur la manière dont le véritable propriétaire exerce le sien. Au surplus l'article 2175 recevra fréquemment son application, à raison de la rareté de la bonne foi du tiers détenteur qui seule le met à l'abri de toute inquiétude à raison de sa négligence.

Eh bien donc, qu'elles vont être les situations de fait à envisager relativement à la bonne foi du tiers détenteur ? Quand et comment est-il admis à s'en prévaloir ? Quelle preuve en doit-il fournir ou quelle preuve contraire peut-on fournir à son encontre ?

Puisque l'on admet la possibilité de la bonne foi en notre matière, le tiers détenteur est donc admis à négliger d'aller au bureau du conservateur vérifier l'état de la propriété qu'il détient ; et comme la bonne foi se présume toujours, il faudra donc prouver à son encontre qu'il a connu l'existence de l'hypothèque au moment de la vente. Caen, 22 août 1821, (S. 21, 2,266). Bourges, 31 décembre 1830. (S. 31, 2,265). Riom, 19 avril 1837. (S. 39, 2,381). Mais cette présomption pourra naturellement être combattue par le créancier hypothécaire et il pourra pour fournir la preuve de la mauvaise foi du tiers débiteur, utiliser tous les moyens, y compris les simples présomptions tendant à établir que le tiers détenteur a connu l'existence de l'hypothèque au moment de la vente.

Au surplus le tiers détenteur, à qui le créancier hypothécaire a prouvé qu'il avait eu connaissance des inscriptions hypothécaires peut s'efforcer à son tour d'établir, que malgré cette circonstance il avait des raisons suffisantes de croire à l'invalidité ou à l'extinction des droits hypothé-

caires qui formaient l'objet de ces inscriptions.

On a même parfois soutenu et des arrêts, Bordeaux, 15 janvier 1835 (S. 35, 2, 248) semblent confirmer cette thèse que la seule connaissance des charges hypothécaires ne suffit pas à constituer le tiers détenteur à l'état de mauvaise foi et que le créancier hypothécaire doit prouver également que le tiers détenteur n'a pas pu croire que les inscriptions étaient sans objet. A cette condition seulement qu'il ait su certainement qu'il y avait des hypothèques utiles, il serait de mauvaise foi et le créancier hypothécaire devrait administrer la preuve de l'utilité connue de l'hypothèque aussi bien que de son existence connue.

Une pareille extension doit être suivant nous repoussée. Le maintien des inscriptions hypothécaires est de nature à faire supposer leur validité ; tout au moins jette-t-il dans l'esprit nécessairement un doute sérieux que le tiers détenteur sera tenu de dissiper. Il lui appartiendra donc de prouver et par des raisons plausibles qu'il a réellement cru à l'invalidité ou à l'extinction des droits hypothécaires révélés par les inscriptions. C'est qu'en effet la bonne foi suppose une croyance pleine et entière et le doute de la part de l'acquéreur sur les droits de son auteur est exclusif de la bonne foi. Or, ici le doute est impossible :

l'existence des inscriptions rend probable leur validité. C'est être de mauvaise foi que de ne pas vouloir éclaircir la question. Nous admettons que notre système de publicité ne contienne pas en lui-même l'obligation implicite pour les tiers d'user des moyens d'information mis à leur disposition avant d'acquérir un immeuble, et que la bonne foi d'un tiers détenteur soit possible relativement à l'existence des inscriptions; mais du moins lorsque le tiers détenteur se sera servi de ces moyens d'information et que leur usage lui aura révélé l'existence de charges hypothécaires, supposons au moins qu'il aura des doutes sur la réalité d'existence des charges hypothécaires que l'état des inscriptions lui révèle. A dire notre pensée sans réserve, nous croyons même fort douteux la bonne foi qui consiste à avoir un moyen de vérifier des scrupules qui ne peuvent manquer de naître à l'esprit et qui refuse de s'en servir. Du moment où l'on admet la possibilité d'existence de la bonne foi, il va de soi d'ailleurs que la règle de l'art. 2269 doit être appliquée et que c'est seulement au moment de l'acquisition que l'existence de la bonne foi est requise. Bourges, 31 décembre 1830. (Arrêt précité).

APPENDICE A L'ÉTUDE DES CONDITIONS
REQUISES POUR
LA PRESCRIPTION DE L'HYPOTHÈQUE
PAR 10-20 ANS

Jonction des possessions

Il est tout d'abord un point qui est bien certain et dont nous n'aurions même pas songé à parler si un auteur, M. Duranton, n'avait par inadvertance donné une solution contraire à celle qui nous apparaît seule soutenable. La possession du débiteur ou de ses représentants ne produisant à leur profit aucun effet utile et ne pouvant leur faire acquérir la prescription de l'action réelle hypothécaire, comment pourrait-on dire que le tiers détenteur joindra cette possession, à la possession qu'il a eue lui-même depuis la date de son titre de propriété ? On est en droit d'être surpris qu'une opinion contraire ait pu être soutenue.

Pour qu'il puisse être question de jonction de possession il faut donc se placer dans l'hypothèse d'un tiers détenteur ayant reçu l'immeuble d'un autre tiers détenteur. Le second tiers détenteur joindra le temps de la possession de son auteur à celui pendant lequel il a lui-même possédé. Mais si l'auteur du tiers détenteur est le débiteur de la dette hypothécaire ou son héritier ou successeur universel nous ne pouvons que répéter que la jonction des possessions paraît impossible. Et c'est une application très saine de cette idée juridique qu'a faite un arrêt de la Cour de Rouen du 30 mars 1895 (S. 96.2.41) et la note de M. Dalmbert. Cet arrêt décide que tant que l'immeuble vendu reste entre les mains de l'acquéreur ou de ses représentants débiteurs personnels du prix, l'action réelle née du privilège du vendeur se prescrit à leur profit en même temps que l'action personnelle dont elle est l'accessoire et à laquelle elle ne peut survivre ; mais qu'au contraire entre les mains du tiers détenteur, c'est la prescription de l'action réelle qui s'opère au moyen de sa possession qui tend à lui faire acquérir la propriété de l'immeuble libre de toutes charges. Et l'arrêt ajoute, qu'il y a là deux prescriptions toutes différentes, qu'on ne peut donc opérer la jonction de la possession de l'acquéreur et de la possession

du tiers détenteur ; qu'il en serait autrement s'il s'agissait de deux possessions tendant chacune à l'acquisition de la propriété par l'usucapion.

CHAPITRE III

Des causes d'interruption et de suspension de la prescription.

Mettons à part tout d'abord pour l'étudier avec un peu de détail l'action en déclaration d'hypothèque. Non qu'elle ait encore en droit français actuel une application sérieuse mais à raison de l'intérêt historique qu'elle présente. Elle était en effet une pièce nécessaire à l'ancien système hypothécaire. Qu'on suppose en effet un régime de droit ou la publicité du régime hypothécaire n'est pas organisé. On sait qu'alors, la prescription d'hypothèque sera pour les tiers détenteurs le seul moyen pratique de nettoyer l'immeuble des charges qui le grèvent. Mais d'un autre côté on devrait alors permettre au créancier hypothécaire, même s'il était dans l'impuissance d'agir à raison par exemple du caractère conditionnel de son droit, on devrait lui permettre de provoquer de la part du tiers détenteur, au cas d'aliénation de l'immeuble, une reconnaissance d'hypothèque avec promesse de payer à l'échéance, après discussion des

obligés personnels. L'aliénation de l'immeuble en effet le faisait passer aux mains d'un tiers non obligé à la dette et changeait la situation du créancier hypothécaire qui se trouvait avoir devant lui non plus un débiteur lui, ayant constitué hypothèque, mais à son insu et sans que rien l'en ait prévenu, un tiers détenteur non obligé en train de prescrire son droit. Par l'action d'interruption, le créancier hypothécaire paraît au danger et interrompait la prescription qui courait contre lui. Il s'agissait-là d'une action purement conservatoire et aucune exception ne pouvait être opposée. Cette action s'exerçait même avant l'arrivée du terme ou de la condition. Et le nouveau détenteur était en outre tenu de fournir à toutes mutations un titre nouveau, contenant la description détaillée de tous les héritages hypothéqués à la dette, avec leurs nouveaux tenants ou aboutissants. C'est à cette action en déclaration d'hypothèque, tendant à sauvegarder la situation des créanciers hypothécaires à la suite d'une aliénation de l'immeuble affecté à la sûreté de la dette que l'art. 2173 du Code civil fait encore allusion, quand il parle d'un tiers qui a reconnu l'obligation ou subi condamnation en cette qualité seulement.

Et pourtant l'action en déclaration d'hypothèque a perdu presque toute utilité de nos jours.

Le régime de la publicité des hypothèques dispense le tiers détenteur de fournir au créancier hypothécaire état détaillé de la situation foncière des héritages hypothéqués à la dette avec leurs nouveaux tenants ou aboutissants. L'inscription suffit à maintenir l'hypothèque malgré l'aliénation ou le morcellement des fonds.

Il y aurait cependant un cas où cette action en déclaration d'hypothèque conserverait de l'utilité. C'est dans le cas où le créancier hypothécaire serait un créancier à terme ou conditionnel si l'on considérerait alors la prescription comme possible. Lorsqu'en effet le tiers acquéreur de l'immeuble est en présence d'un créancier à terme ou conditionnel, bien qu'il soit atteint par une action purement réelle, il ne peut être poursuivi qu'après que la créance est échue; car l'hypothèque droit accessoire subit l'effet des modalités qui affectent la créance. L'exercice du droit de suite contre ce tiers acquéreur suppose donc l'exigibilité de la dette. Ainsi le veulent les principes et l'article 2167 *in-fine* les confirme. Dans l'impuissance donc où se trouve le créancier hypothécaire d'empêcher par des poursuites l'interruption de l'hypothèque, l'action en déclaration d'hypothèque jouerait ce rôle, de lui fournir un moyen nécessaire d'interrompre la prescription. Mais nous avons

vu que la jurisprudence française par une large interprétation de l'article 2257 suspend la prescription au profit du créancier hypothécaire à terme ou conditionnel, aussi bien qu'au profit d'un créancier chirographaire. Nous avons critiqué cette solution; mais enfin elle est constante, et dès lors l'action en déclaration d'hypothèque a perdu en vérité toute utilité. Elle n'est plus comme dans l'ancien droit, un moyen pour le créancier hypothécaire de conserver intacte sa situation hypothécaire à l'égard des tiers détenteurs malgré l'aliénation consentie; l'inscription hypothécaire suffit à ce but. Elle n'est même plus un moyen de lui permettre, d'interrompre la prescription dans le cas où l'exercice de son action n'est pas encore possible. L'article 2173 la conserve comme survivance d'un régime disparu. Libre au créancier hypothécaire de se servir d'elle pour interrompre la prescription à l'égard d'un tiers détenteur. Mais si rien dans les lois ne s'y oppose, il est cependant bien plus simple pour le créancier, au lieu de se livrer à une manifestation d'activité quelconque en l'exerçant, d'exercer immédiatement des poursuites à fin de paiement. Nous verrons cependant qu'en une hypothèse particulière, l'action en déclaration d'hypothèque conserve quelque utilité. Mais encore une fois le

moyen pratique d'empêcher la prescription de l'hypothèque de s'accomplir, c'est pour le créancier hypothécaire de saisir l'immeuble sur le possesseur. Avant la saisie une sommation de payer ou de délaisser à dû être faite. Cette sommation sera-t-elle interruptive de la prescription? A s'en tenir au droit commun la négative ne serait pas douteuse, car la sommation n'est pas par elle-même (article 2244) un acte interruptif de prescription. Mais à l'égard du tiers détenteur, la sommation de payer ou de délaisser remplace le commandement qui est envoyé au débiteur personnel. On ne peut, en effet, adresser commandement au tiers détenteur, car le commandement suppose titre exécutoire constatant une obligation et ne peut être adressé qu'au débiteur contre lequel ce titre existe. Dès lors, l'ouverture de la procédure de saisie immobilière se fait par un commandement au débiteur personnellement tenu de la dette, et par une sommation au tiers détenteur (article 2169). Cette sommation adressée au tiers détenteur de payer ou délaisser est interruptive de prescription. Cependant elle est susceptible de tomber en péremption et de perdre tout effet interruptif par la discontinuité de poursuites pendant le délai de trois années. Toulouse, 21 mars 1821 (S. 21. 2. 348).

Il va de soi que les actes de poursuites doivent être dirigés contre le tiers détenteur, non contre le débiteur personnel; le créancier a deux personnes qui prescrivent séparément devant lui; autre est la prescription de la créance, autre celle de l'hypothèque.

Il va de soi également que l'inscription prise par le créancier hypothécaire, ne suffirait pas à interrompre à son endroit une prescription qui aurait commencé à courir. L'article 2180 infine prend soin de le dire; mais le principe de l'article 2244 du Code Civil suffisait à commander une solution certainement négative.

Ce ne sont pas seulement les actes de poursuites qui empêchent l'accomplissement de la prescription au profit du tiers détenteur; c'est aussi la reconnaissance par le tiers détenteur lui-même, reconnaissance volontairement faite des charges hypothécaires. Ceci n'est pas douteux, mais la question de savoir à quelles conditions il y aura vraiment reconnaissance volontaire de la dette, a soulevée une difficulté intéressante en matière de purge.

Le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué fait des offres de son prix à fin de purge. Reconnaît-il par là le droit des créanciers hypothécaires? Il apparaît bien que oui, au premier abord. Cette offre de son prix le rend débiteur personnel de ce

prix, et de ce prix il devient et demeurera débiteur pendant 30 ans à l'égard des créanciers hypothécaires. C'est désormais le prix qu'il doit et pendant 30 années. Il ne peut être question pour lui de se débarrasser d'hypothèques dont il est dès maintenant débarrassé par l'offre d'un prix substitué à ces charges hypothécaires. Ce raisonnement a été admis par la jurisprudence. Riom, 2 janvier 1858 (D. 58. 2. 136). Il ne nous paraît pas cependant exact. Il est parfaitement vrai que le tiers détenteur prend engagement de payer le prix, parfaitement vrai que cet engagement de payer le prix se prescrit par 30 ans; mais il est à remarquer que cet engagement de payer le prix n'emporte pas du tout l'obligation de reconnaître l'hypothèque. Cet engagement le débiteur le prend pour le cas où il y aurait des hypothèques valables sur l'immeuble. Son offre, il en subordonne l'efficacité et le maintient à l'expresse condition qu'il y aura des hypothèques grevant l'immeuble. Il adresse aux créanciers inscrits la notification et la déclaration à fin de purge que l'article 2183 et l'article 2184 prescrivent. Il se conforme à la loi; à toute éventualité il débarrassera son immeuble des charges qui le grevent si ces charges ont une existence réelle. Il agit en acquéreur prudent en faisant le nécessaire pour libérer l'immeuble des charges qui

pourraient le grever. Il n'affirme en rien la réalité de ces charges hypothécaires. Il prend ses précautions voilà tout. Il se gère en tiers détenteur et continue à se gérer comme tel. Ce n'est pas reconnaître un droit que de se couvrir contre sa rigueur pour le cas où l'existence de ce droit serait reconnue.

Il est vrai qu'à dater des notifications à fin de purge par lui adressées aux créanciers hypothécaires, il est à l'abri de toute poursuite en expropriation et que dès lors on pourrait être tenté de dire qu'il n'a plus à prescrire un droit qui ne le peut plus menacer. Il n'a plus d'expropriation à redouter que lui importe dès lors la prescription de l'hypothèque? C'est oublier que les créanciers hypothécaires peuvent faire reconnaître leur droit hypothécaire autrement que par la poursuite sur saisie immobilière. Ils auraient à leur disposition l'action en déclaration d'hypothèque qui leur serait alors en cette circonstance d'une utilité réelle. Et le tiers détenteur pourrait être encore troublé par l'affirmation de leurs droits hypothécaires : il a un intérêt évident à se débarrasser définitivement de ces droits. Et il n'a pas renoncé à le faire en offrant son prix à fin de purge. Il a déclaré que s'il y avait des créanciers hypothécaires, il entendait user du bénéfice légal de la purge. Il

n'a en rien reconnu la réalité d'existence des charges hypothécaires.

Suspension de la prescription de l'hypothèque

Les causes de suspension de la prescription de l'hypothèque n'offrent rien de particulier. C'est contre le créancier hypothécaire que court la prescription de l'hypothèque ; c'est donc en sa personne que doit s'opérer les causes de suspension de la prescription. Une conséquence intéressante a été déduite de cette idée par la jurisprudence. Si l'on suppose qu'un tiers acquiert un immeuble des mains d'un mari, ce tiers pourra se mettre à prescrire l'hypothèque légale de la femme malgré que la prescription ne courre pas entre époux. C'est en effet contre la femme que le tiers détenteur prescrit l'hypothèque et le mari demeure étranger à cette prescription. Seulement il se peut cependant que cette prescription soit suspendue à raison de ce que l'action de la femme contre le tiers acquéreur serait de nature à réfléchir contre le mari, et que cette action récursoire trouble l'harmonie des rapports entre époux. Aussi la prescription de l'hypothèque légale de la femme mariée ne court pas contre elle tant que durera le

mariage, au profit des tiers qui ont acheté du mari des immeubles soumis à cette hypothèque. Bordeaux 29 novembre 1833 (S. 34. 2. 247). Mais la prescription court contre la femme mariée après la dissolution du mariage à raison de son hypothèque légale. Rouen, 16 Novembre 1822.

CONCLUSION

Il nous a paru intéressant de montrer comment les vieilles institutions juridiques peuvent encore servir à sauvegarder, tant bien que mal, les intérêts de ceux qui ne peuvent utiliser les procédés de droit plus perfectionnés. C'est la raison d'être des survivances : elles offrent un abri à ceux qui ne peuvent encore vivre de la vie juridique nouvelle. Mais aussi par voie de contraste, elles poussent au progrès en démontrant la nécessité. Espérons que la situation précaire de la petite propriété rurale qui, à tous les points de vue, est obligée de se servir encore des vieilles méthodes surannées, démontrera enfin les nécessités de la revision du cadastre, préface nécessaire à la réforme si désirable de notre mode de publicité personnelle des mutations de propriété immobilière et plus largement à l'établissement du véritable crédit agricole.

Si le temps nous l'avait permis et si nos connaissances juridiques surtout avaient été solides, nous aurions voulu montrer par un parallèle entre les deux droits de servitude et de l'hypothèque, comment il a été nécessaire de faciliter, dans l'intérêt d'une bonne exploitation des fonds, l'acquisition des servitudes par la prescription, en même temps qu'il était urgent, dans le même intérêt, de remplacer la prescription d'hypothèque, par un procédé plus perfectionné de purge de la propriété foncière. Il eût été assez curieux de voir, dans un même but, la prescription des servitudes gagner du terrain avec l'appui de la jurisprudence française et la prescription de l'hypothèque en perdre tous les jours. Et pourtant hypothèque et servitude sont des droits incorporels, démembres de la propriété. L'ancien droit favorisait la prescription de l'hypothèque pour assurer la liberté des héritages et contrariait dans la même pensée la prescription de servitudes. Comme s'il ne pouvait pas être nécessaire dans l'intérêt général de la propriété, d'apporter des dérogations aux droits individuels des propriétaires ! Comme si la solution, la meilleure n'était pas de reconnaître franchement que la propriété et ses démembrements sont des droits incorporels et comme tels susceptibles de recevoir dans l'intérêt, non d'une propriété, mais

de toute propriété la meilleure réglementation. Mais alors, en vérité, l'idée de prescription servait de fondement à la propriété; l'idée de possession individuelle prolongée disparaît et fait place à la conception dont nous avons essayé de fournir l'esquisse imparfaite au cours de ce travail; conception en vertu de laquelle, la Société est en droit d'exiger, pour satisfaire aux besoins de la civilisation, une organisation foncière telle, que la propriété du sol arrive le plus tôt qu'il se peut entre les mains de ceux qui sauraient en tirer le meilleur parti. Nous ne nous dissimulons pas tout ce que de pareilles aspirations ont encore de vague et d'imprécis : ce sont là, des tendances appelées à rencontrer d'énergiques résistances qui leur permettent de prouver leur vitalité en s'affirmant et en se développant.

Vu par le Président de la thèse,

ANDRÉ WEISS.

Vu par le Doyen,

GLASSON.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

GRÉARD.

ERRATA

Page 9, ligne 7, lire: *jure* au lieu de juri.

— 16, — 3, lire: *perfectionnée*, au lieu de perfectionné.

— 22, — 21, lire: *d'hypothèques*, au lieu d'hypothèque.

— 28, — 25, lire: *Maupeou*, au lieu de Maupou.

— 30, — 23, lire: *Maupeou*, au lieu de Maupou.

— 37, — 18, lire: *hypothécaire*, au lieu de hypôthéquaire.

— 37, — 20, lire: *les actes*, au lieu de des actes.

— 37, — 21, lire: *aussi bien que les actes*, au lieu de aussi bien
que des actes.

— 38, — 1, lire: *réfléchir*, au lieu de refléchir.

— 44, — 20, lire: *les déterminer*, au lieu de le déterminer.

BIBLIOGRAPHIE

Aubry et Rau. — Cours de droit Civil français. Tome II, 5^e édition, page 475, parag. 210, note 4. — Tome III, 4^e édition, pages 490-494. parag. 293.

Baudry-Lacantinerie et de Loynes. — Privilèges et Hypothèque. Tome III, n° 2271 et suiv.

Besson. — Les livres fonciers. Paris 1891.

Beudant. — Cours de droit civil français. Paris 1900. Les sûretés personnelles et réelles. Tome I, n°s 346-357, pages 299.

Congrès de la propriété bâtie de France. — Lyon 1894. Voir notamment la note de M. Tessard sur les Livres Fonciers.

Dalmbert. — Note dans le Recueil de Sirey, année 1896. 2^e partie, page 41.

Fuzier-Hermann et Darras. — Paris 1898. Code civil annoté, tome IV, art. 2180.

Glasson. — Revue pratique 1873. Tome XXXVI.

Mourlon. — Répétitions écrites du droit civil. Tome III,
n^{os} 1672-1678.

Magnin. — Etudes sur la publicité des transmissions de droits
immobiliers.

Planiol. — Traité élémentaire de droit civil. Tome II, n^o 3390-
3395-3402 et suiv.

Thézard. — Privilèges et Hypothèques. n^o 248 et suiv.



IMP. Alfred JEQUIER
27, rue Gandon, Paris

